

# CEGLÉD

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

A 6124, 6126, 4549/24 ÉS 4549/27 HRSZ.  
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN



### ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



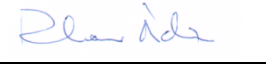

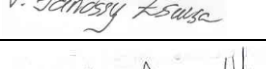
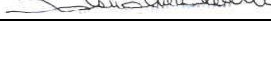
2019. november

## PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)

# TERVEZŐK NÉVSORA

## CEGLÉD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása  
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

**PESTTERV**  
PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
e-mail: pestterv@pestterv.hu

## Tartalomjegyzék

### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

<b>Bevezetés, előzmények</b>	<b>4</b>
<b>HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>5</b>
1.1. Településhálózati összefüggések	5
1.2. Településszerkezet	5
1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	6
1.4. Tervezési területek bemutatása	11
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	12
1.6. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	12
1.7. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	12
1.8. A hatályban lévő településrendezési eszközök	12
1.9. A módosítással érintett területek természeti adottságai	14
1.10. A zöldfelületi rendszer elemei	14
1.11. Környezeti adottságok	14
1.12. Közlekedés	14
<b>KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE A TERVEZÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN</b>	<b>15</b>
2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	15
2.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek változása	15
2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	15
2.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	15
2.2.2. A helyi építési szabályzat módosítása	20
2.2.3. Szabályozási terv módosítása	21
2.2.4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	21
2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK	25
2.3.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	25
2.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	26
2.3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	27
2.3.4. KÖZMŰVESÍTÉS	27
2.3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	28
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE</b>	<b>29</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE</b>	<b>35</b>

### TERVLAP JEGYZÉK:

TSZT-M21	Településszerkezeti tervi módosítás
SZT-M21	Szabályozási tervi módosítás
KIV-TSZT	Kivonat a településszerkezeti tervből
KIV-SZT-1	Kivonat a szabályozási tervből

## Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz módosítás Cegléd területén két kisebb területre vonatkozóan Cegléd város Önkormányzata megbízásából készül.

Cegléd város közigazgatási területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközeit a pestterv kft. Készítette. A településszerkezeti terv a 261/2016. (X. 20.) Ök. Határozattal lett jóváhagyva, majd módosításra került a 7/2017. (I. 19.), a 248/2017. (VII.26.), és a 321/2017. (X. 19.) Ök. határozattal.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 26/2016. (XI. 9.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva, amely módosításra került az 1/2017. (I. 26.), a 20/2017. (VII. 31.) és a 28/2017. (X. 27.) Önkormányzati rendelettel.

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

A Képviselőtestület 157/2019. (V.23.) és 222/2019. (VIII.2) számú határozataiban rögzítette Településrendezési eszköz módosítási igényét a területekre vonatkozóan.

A módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletnek megfelelő követelmények alapján, az adott dokumentációs fázisnak megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készült el.

Munkánk során figyelembe vettük az Önkormányzat és a tulajdonosok igényeit, a területek adottságait, a jóváhagyott településrendezési eszközök vizsgálati és tervi munkarészeinek készítése során rendelkezésünkre álló vizsgálatok eredményeit, valamint egyeztetést folytattunk a területek tulajdonosaival és az önkormányzat dolgozóival.

E munkával tehát módosításra kerül Cegléd város Önkormányzatának 261/2016. (X. 20.) Ök. határozata a város településszerkezeti tervéről.

## HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 1.1. Településhálózati összefüggések

Cegléd településhálózati, településszerkezeti, területfelhasználási adottságai, közlekedésföldrajzi elhelyezkedése, intézményei, fejlesztési lehetőségei révén Dél-Pest megye legnagyobb, gazdag történelmi múlttal és jelentős térségi szervező erővel rendelkező városa.

A város az országos jelentőségű infrastruktúrahálózathoz közvetlenül kapcsolódik, a város Budapest - Cegléd - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony vasútvonal, illetve a Budapestet Szolnokkal és Debrecennel összekötő 4. sz. főút mentén fekszik. Közúton a 4. sz. főúton, vagy az M5 autópályán keresztül a 405 sz. úton és a 4. sz. főúton közelíthető meg. A térség és a városszerkezet legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. és a 40. sz. főút, a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosító sugárirányú forgalmi utak hálózata, 311. sz. főút, 441. sz. főút.

Cegléd Pest megye második legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, területileg Magyarország 16. legnagyobb méretű települése.

A több mint 35 ezer lakosú történelmi magyar város egyben jelentős térségi funkciókkal, vonzáskörzettel rendelkező központ. A város közvetlen vonzáskörzete nagyjából megegyezik a Ceglédi járással. A járást jelenleg 12 település alkotja, ebből Cegléd, Abony és Albertirsa városok.

A járáson belül központi jelentőségű Cegléd, a város döntő célterület mind a munkaerő, mind a közfunkciók vonzása következtében. A város közigazgatási központ, fejlett iparral, korszerű egészségügyi intézményhálózattal, jó színvonalú iskolahálózattal rendelkezik. A térségi központban rendkívül sok intézmény, cég működése vonzza a munkaerőt, illetve a vállalkozói kapcsolatokat.

A város közlekedési kapcsolatai igen kedvezőek, Budapest irányából könnyen megközelíthető a 4. sz. főúton, vagy a csaknem 1 óra alatt érkező vonatokkal.

### 1.2. Településszerkezet

Cegléd Budapest határától mintegy 50 km-re helyezkedik el, közlekedési kapcsolatai révén az elérhetősége is kedvező. A város az országos jelentőségű infrastruktúrahálózathoz közvetlenül kapcsolódik, a város a Budapest - Cegléd - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony vasútvonal, illetve a Budapestet Szolnokkal és Debrecennel összekötő 4. sz. főút mentén fekszik. Közúton a 4. sz. főúton, vagy az M5 autópályán keresztül a 405 sz. úton és a 4. sz. főúton közelíthető meg. A térség és a városszerkezet legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. és a 40. sz. főút, a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosító sugárirányú forgalmi utak hálózata, 311. sz. főút, 441. sz. főút.

Cegléd városszerkezete és a térség legfontosabb szerkezeti elemei a vasútvonalak, a 4. és a 40. sz. főút és a sugárirányú forgalmi utak, melyek a Cegléd körüli térséggel jó kapcsolatot biztosítanak.

Cegléd jellegzetes városszerkezeti eleme a négyszögműködés. Cegléd meghatározó városi területét adja a történelmi városközpont földszintes, és 1-2-3 emeletes zárt sorú beépítésű, lakó-, intézmény-, gazdasági funkciójú vegyes övezete, jelentős középületekkel. A város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi, kereskedelmi központja, szabadidő eltöltésére alkalmas központjának egy része, valamint az alap- és középfokú intézményhálózatának túlnyomó része a történelmi városközpont területén és az ettől északra a vasútállomás területéig elhelyezkedő, intézményekkel vegyes lakótelepek összefüggő területén alakult ki.

A városközpontot és a többszintes kiterjedt lakóterületeket nagyméretű földszintes, családi házas, kertvárosias beépítés övezi intézményekkel, különleges területekkel és gazdasági területekkel vegyesen, ez együtt alkotja a város belterületét.

Ezen kívül önálló belterületi egység található a belterülettől észak-nyugatra elhelyezkedő Budai úti területen, ahol a vasútállomás közelében kertvárosias és falusias lakóterületek alapfokú intézményekkel, üdülőterületek, valamint különleges strand, rekreációs területek és zöldterületek találhatók.

A város szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A város beépítésre szánt területe/belterülete, mely nagyjából összefüggően helyezkedik el.
- A 4. sz. főút, a 40. sz. főút, a 311. és 441. sz. melyek a város főúthálózati kapcsolatát biztosítják.
- A város belterülete mellett haladó vasútvonalak területe,
- Nagy kiterjedésű lakóterületek a város teljes belterületén
- A „négysszögkörút” és az azon belüli városközponti területek, kisvárosias lakóterületek és településközponti vegyes területek,
- Az intézményi és szolgáltatási funkciót befogadó településközponti vegyes területek,
- Belterületi közparkok és zöldterületek,
- Nagy kiterjedésű kistelkes falusias lakó és kertes mezőgazdasági területek a belterülettől nyugatra található Öregszőlő területén,
- Üdülőterületek és különleges strand, fürdő területek az Öregszőlő területén
- Kereskedelmi-szolgáltató, valamint ipari-gazdasági funkciójú gazdasági területek a belterület szélein minden irányban
- Ipari park területe a belterülettől északra, a belterület és a 4. sz. főút közötti területen,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek elszórtan a város területén (sportpályák, temetők, kórház, sportcsarnok, stb.)
- Külterületi gazdasági területek, majorok területei,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek és kisebb méretű erdőterületek jellemzően a város déli és dél-nyugati területein,
- regionális hulladéklerakó a külterület észak-nyugati részén.

### 1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Cegléd közigazgatási területe építési szempontból beépített, illetőleg beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), valamint beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei. A város területe az alábbi területfelhasználási egységekre osztható:

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglevő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lakóterületek:	kisvárosias lakóterületek kertvárosias lakóterületek falusias lakóterület
Településközpont területek:	településközpont vegyes terület
Gazdasági területek:	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági terület
Üdülőterületek:	hétvégi házas üdülőterület
Különleges területek:	Temetők területe Egészségügyi különleges területek Sportpályák területe Rekreációs területek Strand és termálfürdő területe Kemping területe, Szabadidőközpont területe, Honvédelmi területek, Hulladéklerakó területe, Krematórium területe Állatmenhely területe, Gyepmesteri terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési területek	Közüti közlekedési terület Vasúti közlekedési terület
Közműterületek	
Zöldterületek:	Közpark,
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület
Erdőterületek	Gazdasági erdő, védelmi erdő
Vízgazdálkodási területek	

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek

#### A négyszögműrúton belüli területek

Cegléd jellemző város- és utcakepei, építészeti értékei a négyszögműrúton belüli településközponti vegyes és kisvárosias lakóterületi besorolású, belvárosi területen sűrűsödnek.

Cegléd történelmi belvárosa nemcsak múltja, hanem jelenben betöltött kiemelkedő közigazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási funkciója miatt is a legfontosabb városrész. A területen található műemlék templomok, műemlék épületek, nagyméretű zöldfelületek, klasszicista épületek nemcsak a helyiek, de az ide látogató turisták számára is valódi értékeket jelentenek. A városközpont - a középkori városmag, a védett műemléki környezet - területén helyezkedik el Cegléd műemléki és helyi védett épületeinek jelentős része.

A kisvárosias lakóterületen jellemző, hogy a korábban széles, nagy kapus, oldalhatáron álló földszintes beépítésű épületek fokozatosan zártosorúvá alakultak és alakulnak, ezzel a városközpont nagy része már átalakult földszint + 1-2-3 szintes zártosorú beépítésű központi területté.

#### A városközpont és a vasútállomás közötti kisvárosias beépítés

A Szent Imre herceg u. és a Köztársaság út között, a történelmi városközpont és a vasút közötti területen jellemzően 2-4 emeletes telepszerű beépítés alakult ki néhány tízeemeletes lakóépülettel és a lakótömbök között a régi beépítést jelző néhány középülettel és új intézményekkel. A városközpontot együttesen alkotják a történelmi városközpont és a Rákóczi útra, mint várostengelyre fűződő intenzív lakóterületek és az intézmények területei, a vasútállomásig terjedő területen.

#### A kertvárosias és falusias lakóövezetek

A központi városrész négyszögműrúton kívüli lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, az Öregszőlő területe kertvárosias és falusias lakóterület, egy része pedig még kertes mezőgazdasági terület, az Örkényi út melletti kisebb terület pedig jellemzően falusias lakóterület.

A kertvárosias lakóterületek túlnyomó többsége oldalhatáros, és jellemzően inkább utcavonalon álló beépítésű. A Bede városrészben és az Öregszőlők területén előkertes beépítés is kialakult, néhol sorházakkal, ikerházakkal vagy szabadonálló lakóépületekkel. Az Öregszőlők külterületből belterületbe vont falusias lakóterületei fokozatosan épülnek be szintén oldalhatáros vagy szabadonálló épületekkel és előkertes beépítéssel.

Nagyméretű falusias lakóterületek találhatók még a belterület keleti szélén a Csengeri széli lakóterület és a kórház területe között is.



## Vegyes területek

### Településközponti vegyes területek

Cegléd intézményrendszere kialakulásában a történelem folyamán döntő szerepe volt földrajzi fekvésének, természeti adottságainak, a kereskedelmi utak elágazásának stb., melyek révén a város az évszázadok során egyre jelentősebb településsé, a térség vonzásközpontjává vált.

Ebbe a területfelhasználási kategóriába a történelmi belváros területén belüli „belső négyszög” területe, az intézmények nagy része került besorolásra, valamint a négyszögműterületen kívül is az egyes városrészek néhány alapfokú ellátást szolgáló területei és intézményei, vagy amelyek esetében egyéb okok miatt fontos a területfelhasználás megkülönböztetése, hangsúlyozása.

Nagyobb méretű településközponti vegyes területek találhatók a Toldy Ferenc kórház környezetében is, a volt szovjet laktanya területén kínálkozó fejlesztési lehetőségekkel.

## Gazdasági területek

Cegléd város regionális és középfokú szerepkörének megfelelően fontos foglalkoztatási központ. A helybeli ipar aktív keresőin kívül az ingázók száma is jelentős.

A város gazdasági vállalkozásainak egy része többé-kevésbé összefüggő gazdasági területeken helyezkedik el: Cegléd gazdasági területeinek nagy része a város szélein helyezkednek el, ahol kisebb-nagyobb gazdasági területeken találhatók a vállalkozások területei. A jelentős ipari gazdasági telephelyek jellemzően a fő közlekedési-, tömegközlekedési vonalakra, a város szerkezeti tengelyeire fűződnek.

A város legjelentősebb ipari övezete a 4. sz. főút, Jászberényi út, Külső Kátai út, vasút által közrezárt, jól közművesített északi iparterület. A Külső Kátai út mellett közmű és úthálózat kiépítéssel ipari parkot alakítottak ki. Ez az északi iparterület folyamatosan fejlődik, de még jelentős tartalékokkal rendelkezik, egyelőre a 4. sz. főút menti területek még nincsenek beépítve, eddig inkább a városhoz közelebbi területek épültek be. A terület beépítése során fontos lenne a terület tagolása zöldsávokkal, erdőkkel, vízfelületekkel, mind a látvány, mind a környezetvédelem szempontjából.

Több ipari és gazdasági terület található szintén a városból sugárirányban kivezető utak mellett vagy azok közelében. Néhány nagy ipari telephely üresen áll vagy alulhasznosítottan működik. A meglévő csarnokok, iparvágányok infrastruktúrája néhány esetben kihasználatlan, kisebb üzemek megszűntek.

A város déli és keleti részén a Mizsei út, a Kőrösi út mentén és a Törteli út mellett kialakultak nagyobb telephelyek, valamint egyre jelentősebbé válik az Öregszőlők területén kijelölt vállalkozási övezet is. Ezen kívül kisebb üzemek, raktárak a lakóterületekbe ágyazva is találhatók.

## Különleges területek

A különleges területek a következő funkcióknak otthont adó létesítmények a város területén:

- A temetők területe,
- A sportpályák és sportcsarnokok, uszoda területei
- A strandfürdő, termálstrand területei,
- Rekreációs területek
- A kórház területe, egészségügyi terület
- A kemping területe,
- Szabadidőközpont területe,
- Hulladéklerakó területe
- Honvédelmi területek,
- Állatmenhely terület,
- Gyepmesteri terület.



## Üdülőterületek

Cegléd egyetlen meglévő üdülőterülete a Budai út menti kertvárosias lakóterületek melletti területen, a strand mellett kialakult üdülőterületek, melyek jellemzően hétvégi házas területek. A terület utcahálózata szabálytalan, nőtt beépítésre utal, beépülése még jelenleg is folyamatban van.

A hatályos szerkezeti terv kijelölt itt üdülőházas üdülőterületeket is, amelyek nagyobb telkekkel a többegységes üdülőépületek elhelyezésére alkalmasak, de ezek beépítése még jellemzően nem történt meg.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Zöldterületek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

Jelentős zöldterületek

A városközpontban és a négyszögműútakon kívül is elszórtan találhatók közparkok a lakóterületek között, de a város zöldterületi rendszere nem összefüggő: a közparkok, közkertek, az intézmények kertjei, a temetők kertjei, a sportterületek és az út menti fasorok.

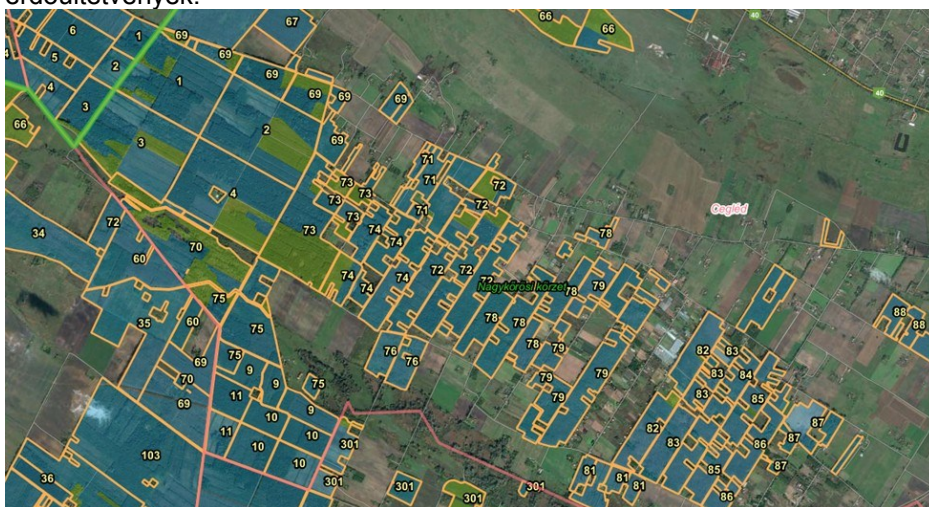
A roncsolt zöldterületek, rétek- vízgazdálkodási területek (Gerje-Perje, Akasztó szél, Malomtó szél, Csengeri szél, Pesti út melletti rétek alkalmasak a várost övező közpark-erdő-gyűrű kialakítására, a hiányzó zöldterületek pótlására.

### Erdőterületek

Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi,
- b) gazdasági,
- c) közjóléti lehet.

Cegléd erdőterületeinek többsége elsődleges rendeltetése szerint gazdasági célú. A város déli határában, a Budai út térségében és a tanyás térségben is döntően gazdasági célúak az erdőültetvények.



Jelmagyarázat: a googlemaps térképen kékkel kiemelt területek gazdasági célú, míg a zölddel kiemelt területek védelmi célú erdőterületek.



A védelmi célú erdőterületek a közigazgatási terület DNY-i határában, illetve a Pesti úttól É-ra és D-re találhatók. Közjóléti erdők Cegléden nincsenek.



### Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. A mezőgazdasági terület: kertes, vagy általános mezőgazdasági terület lehet. Cegléden – de jellemzően a 4. sz. főúttól északra fekvő területeken - meghatározóak az általános mezőgazdasági területek. A kertes mezőgazdasági területek a Budai út és a Pesti út közötti térségben találhatók.

Ceglédi sajátosság, amelyet a ceglédi építési szabályozás évtizedek óta (1994 óta) alkalmaz, hogy megkülönböztetett a külterület hagyományosan tanyás térsége annak érdekében, hogy az itt kialakult sajátos telekstruktúrához és telekméretekhez illeszkedő szabályrendszer alkalmazható, az építési jogbiztonság pedig fenntartható legyen.

### Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek. Cegléden – a táji adottságokból következően



- kis kiterjedésű a vízgazdálkodási területek. Jellemzően ide tartoznak a Gerje, a Kis-Gerje, a kapcsolódó csatornarendszer a Büdös ér, illetve a horgásztavak menti területek.

### Természetközeli területek

A természetközeli területek: a mocsár és a nádas. A közigazgatási területen a védett Ceglédi rét területe minősül természetközeli területnek.

## 1.4. Tervezési területek bemutatása

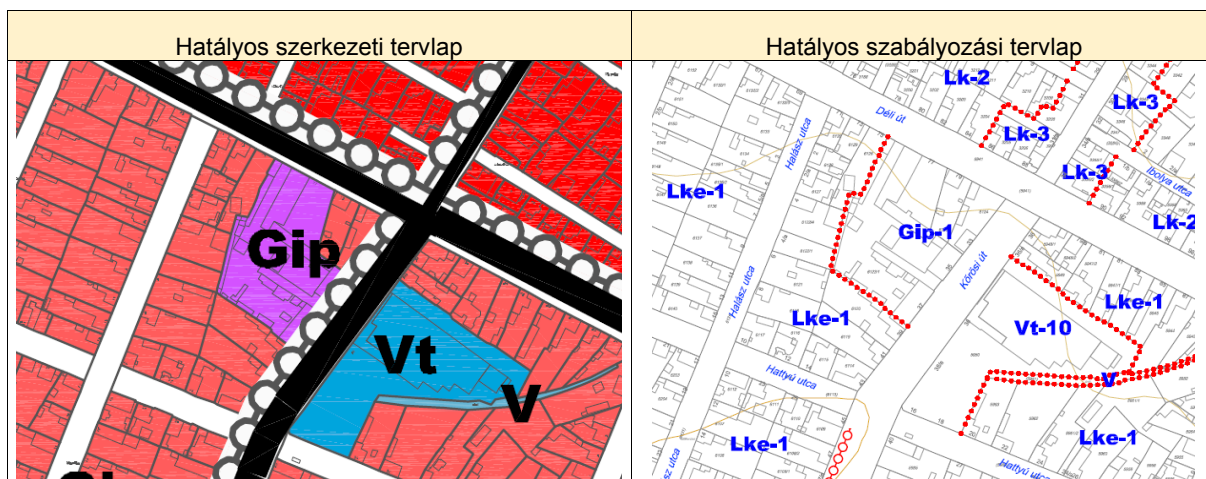
A tervmódosítás Cegléd közigazgatási területén belül 2 részterületre vonatkozik.

**Az első tervezési terület** a 6124 és 6126 hrsz. ingatlanok területe, mely a belterület déli részén a Déli út mellett, a Déli út és Körösi út csomópontjában helyezkedik el.

A terület jelenleg részben beépítetlen, részben lakóterület, részben még ipari terület a szerkezeti terven:

- A korábbi ipari terület több épülete már bontásra került, de a Körösi út mentén egy épület és a Déli úti oldalon is egy épület megmaradt. A terület többi része jelenleg üresen áll, bontási törmelékek is előfordulnak rajta.
- A tervezési terület még ezen kívül az ipari terület melletti egy ingatlan a terület nyugati oldalán, melyet jelenleg még lakóterületbe sorol a hatályos terv.
- A tervezési terület keleti szélén, a sarkán található 2 ingatlan a szerkezeti terven még lakóterületben található, de a szabályozási terv ezeket is ipari területbe, a Gip-1 jelű övezetbe sorolja. Ez a két tervelapon eltérés, itt a két terv nem egyezik meg egymással az ingatlanokra vonatkozóan. A két ingatlan közül csak a sarki ingatlan területén található még épület.

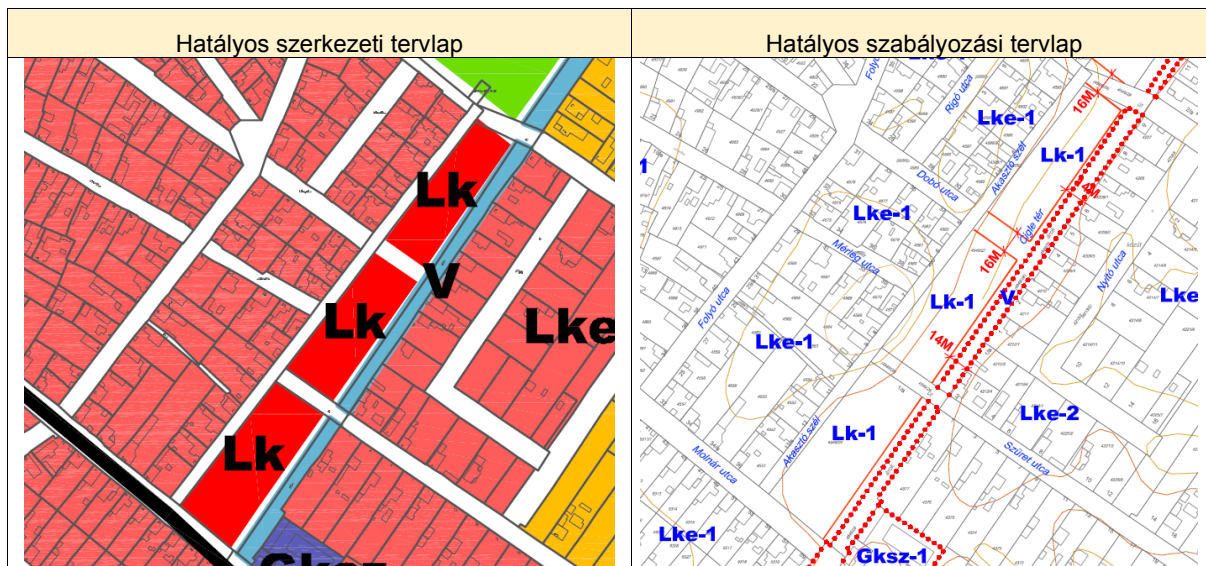
A terület mérete összesen: ~0,93 ha



**A második tervezési terület** a 4549/24 és 4549/27 hrsz. ingatlanok területe, amely a város keleti részén az Akasztó szél mellett található.

A terület jelenleg még beépítetlen, de már korábban kisvárosias lakóterület kialakítását tervezte 3 tömb kialakításával az Önkormányzat. A hatályos terv ezért Lk területfelhasználásba és Lk-1 övezetbe sorolta a területeket. A terület mérete: ~1,46 ha.

A terület környezetében főleg kertvárosias, családi házas beépítésű lakóterületek helyezkednek el, kisebb intenzitással és alacsonyabb beépítéssel. Ezen kívül egy gazdasági terület található a terület környezetében.



### 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

### 1.6. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A tervi megoldások kidolgozásában a 260/2016. (X. 20.) sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció és az ITS megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ezek módosítása nem szükséges.

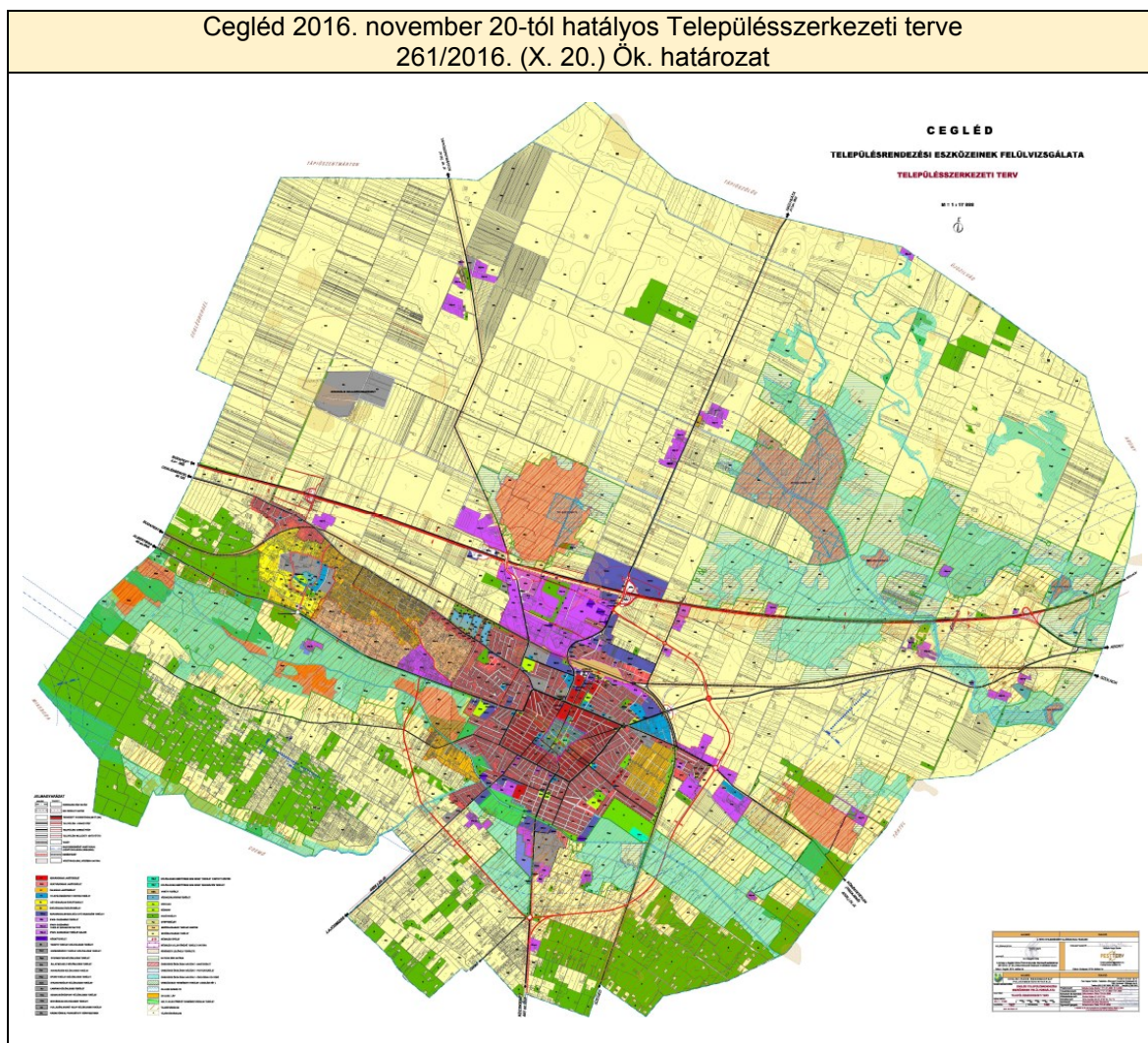
### 1.7. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Koncepció célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Koncepció célrendszeréhez
Településközponti vegyes terület kijelölése	A változtatás szolgálja a „tervezett, koordinált térségfejlesztés, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása” megyei célkitűzést	A változtatás kapcsolódik a vidéki térségek fejlesztéséhez, a népességmegtartó képesség növeléséhez, valamint a városi központok fejlesztéséhez kapcsolódó országos célkitűzésekhez

### 1.8. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Cegléd város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal lett jóváhagyva, majd módosításra került a 7/2017. (I. 19.) Ök. határozattal.

A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 26/2016. (XI. 9.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva, amely módosításra került az 1/2017. (I. 26.) Önkormányzati rendelettel.





### 1.9. A módosítással érintett területek természeti adottságai

A módosítással érintett területek közül az első egy korábbi gazdasági terület része, melynek nagyobb része burkolt, sem ökológiai, sem funkcionális szempontból nem képez értéket.

A második tervezési terület szintén korábban már beépített terület, melyek elbontásra kerültek, a területen nincs fás, vagy akár értékes növényállomány.

### 1.10. A zöldfelületi rendszer elemei

A város zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza. Annak részét képező – jellemzően mozaikosan elhelyezkedő területekhez képest - a módosítással érintett területek kiterjedése minimális és védett értéket nem érint, így a módosítások nem érintik a város zöldfelületi rendszerét.

### 1.11. Környezeti adottságok

A város környezeti állapotának jellemzőit a hatályos településszerkezeti terv megalapozó és alátámasztó munkarészei rögzítik. Ehhez képest jelen módosítással érintett területeken sehol nem folyik és nem is tervezett olyan tevékenység, vagy beavatkozás, amely a környezeti állapot jellemzőit, vagy a környezet minőségét befolyásolná. A területek környezeti állapota is megfelel a tervezett funkciók által megkövetelt környezetminőségnek.

### 1.12. Közlekedés

#### Közúti közlekedés

A területet a Déli út – Körösi út irányban érinti a 441. számú főút. A főúthoz nyugat felől csatlakozó Déli út szakasz és a Körösi út északi szakasza települési utak. A 4 ágú csomópontban az elsőbbségi viszonyokat jelzőtábla szabályozza.

A területet érintő utak közterületi szélessége megfelel a forgalmi igényeknek.

Az érintett utak tervezési kategóriája:

Körösi út (Déli úttól délre)	B.IV.b.C.
Déli út (Körösi úttól nyugatra)	B.V.c.B.
Hattyú utca és Halász utca	B.VI.d.B.

#### Közösségi közlekedés

A területet érintik a Volánbusz Körösi úton közlekedő járatai (550 – 557 számú). A terület utasforgalmát a főúton buszbőlben elhelyezett Ruhagyár megálló megfelelően lebonyolítja.

#### Kerékpáros közlekedés

A terület nyugati határán halad a Körösi út mentén kiépített kerékpárút, amely biztosítja a városközpont kapcsolatát.

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE A TERVEZÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

### 2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 2.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek változása

Jelen módosítással Cegléd város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak. A jelenlegi tervmódosítás megfelel a 2016. októberben jóváhagyott településfejlesztési koncepciónak, ezért annak módosítása jelenleg nem szükséges.

A településszerkezeti terv (és a szabályozás) tervezett változtatását az alábbi táblázat tartalmazza:

### 2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

#### 2.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

A módosítással érintett területek Cegléd belterületének déli és keleti részén találhatók.

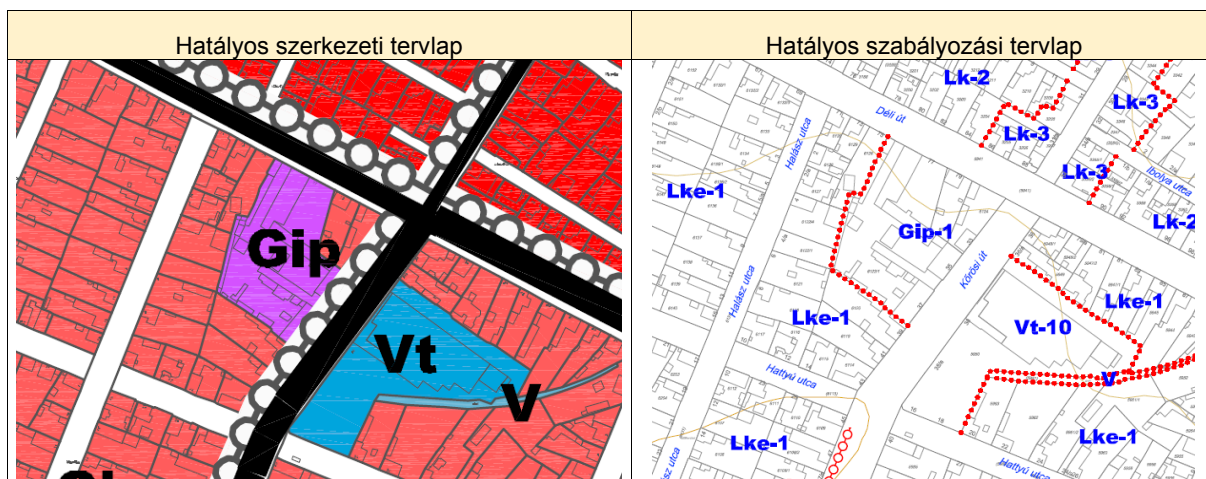
**Az első tervezési terület** a belterület déli részén a Déli út mellett, a Déli út és Körösi út csomópontjában helyezkedik el.

A terület jelenleg részben beépítetlen, részben lakóterület, részben ipari terület:

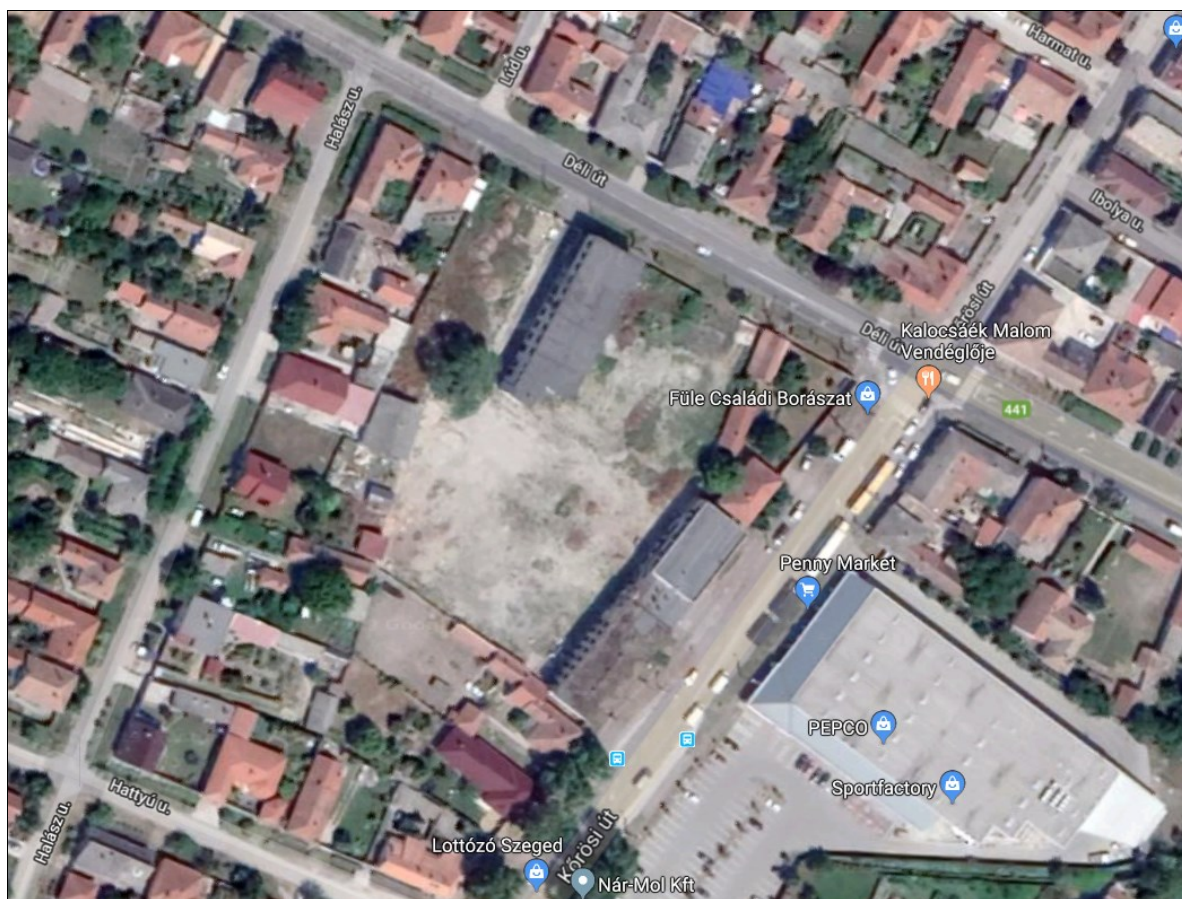
- A korábbi ipari terület több épülete már bontásra került, de a Körösi út mentén egy épület és a Déli úti oldalon is egy épület megmaradt. A terület többi része jelenleg parlagon áll, bontási törmelékek is előfordulnak rajta.
- A tervezési terület még az ipari terület melletti egy ingatlan, melyet jelenleg még lakóterületbe sorol a hatályos terv.
- A tervezési terület keleti szélén, a sarkán található 2 ingatlan a szerkezeti terven még lakóterületben található, de a szabályozási terv ezeket is ipari területbe, a Gip-1 jelű övezetbe sorolja. Ez a két tervlapon eltérés, itt a két terv nem egyezik meg egymással az ingatlanokra vonatkozóan. A két ingatlan közül csak a sarki ingatlan területén található még épület.

A terület mérete összesen: ~0,93 ha





Google légifotó a tervezési területre:



A tervezési terület környezetében a Déli út északi oldalán kisvárosias lakóterületek, a Körösi út mentén településközponti vegyes területek (bevásárlóközpont) és kertvárosias lakóterületek, körben, délre és nyugatra pedig kertvárosias lakóterületek találhatók.

**A módosítás ismertetése:**

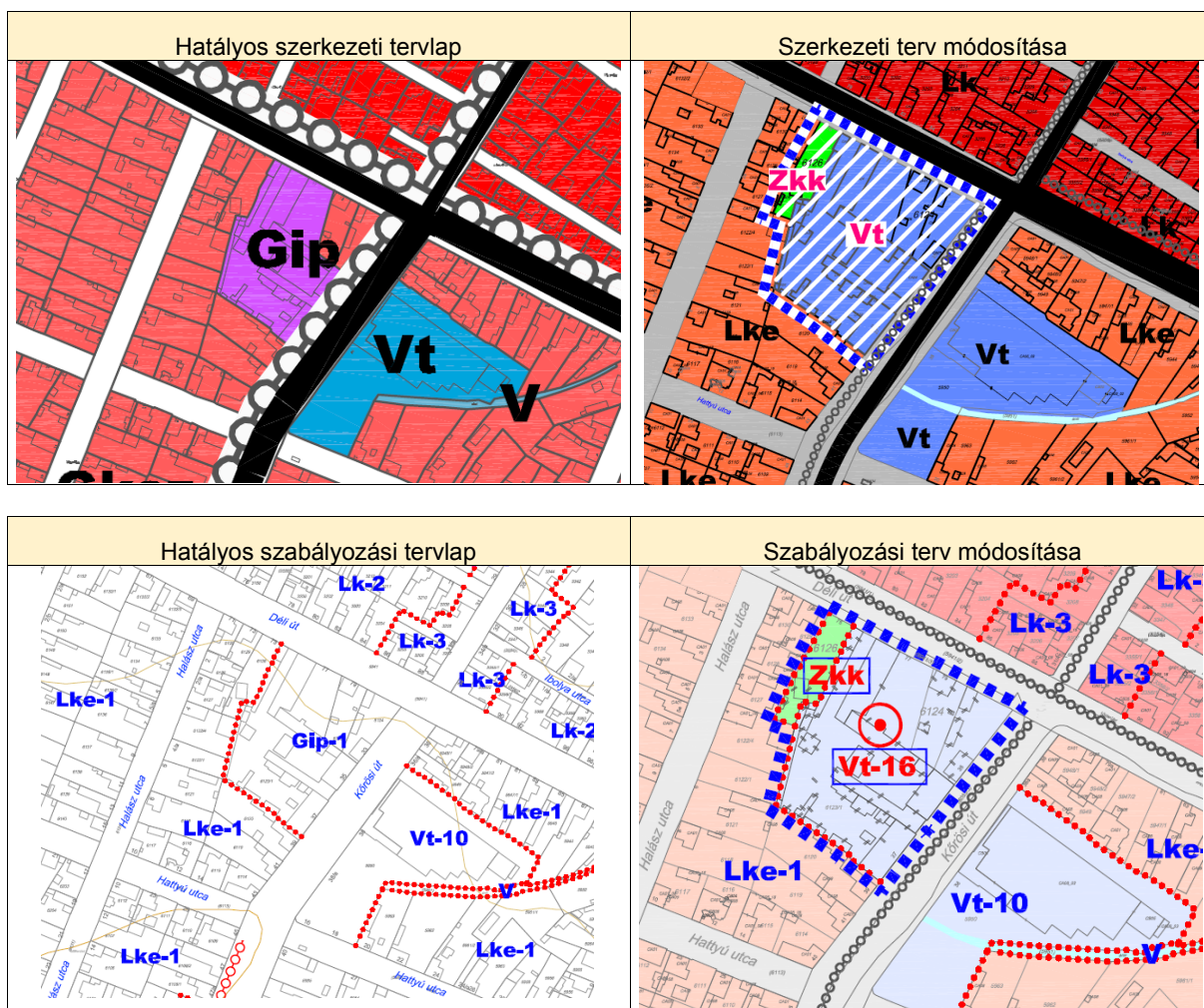
A tervezési területet a terv módosítása a településközponti vegyes területek közé sorolja.

A területen az Önkormányzat és a terület fejlesztőjének szándéka az, hogy vegyes területek alakuljanak ki, ahol intézményi, kereskedelmi, és lakó funkciók is elhelyezhetők.

A területen korábban működő üzem épületei részben már elbontásra kerültek, a korábbi gazdasági területen lévő néhány fa megőrizhető a terület átsorolása esetén is.

A változtatás egy korábbi barnamezős terület újrahasznosítását eredményezi. A tervezett vegyes funkció sokkal jobban illeszkedik a környezetében található lakóterületekhez is és a Körösi út másik oldalán található, már működő bevásárlóközpont funkciójához is. Ezen kívül a dél felől Ceglédre érkező forgalom első célpontja is lehet az itt kialakuló vegyes, esetleg kereskedelmi funkciójú terület.

A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. Azonban mivel a változtatás Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, ezért a tervezési területen belül a biológiai aktivitás érték pótlás céljából kijelölt terület szükséges. Ezért zöldterület, közkert is kijelölésre került a tervben, amely a terület tervezett funkciójára is kedvező hatással lesz. A közkert céljára kijelölt terület a településközponti vegyes terület mögött, a Déli út mellett helyezkedik el, és kertvárosias lakóterületből kerül átsorolásra.

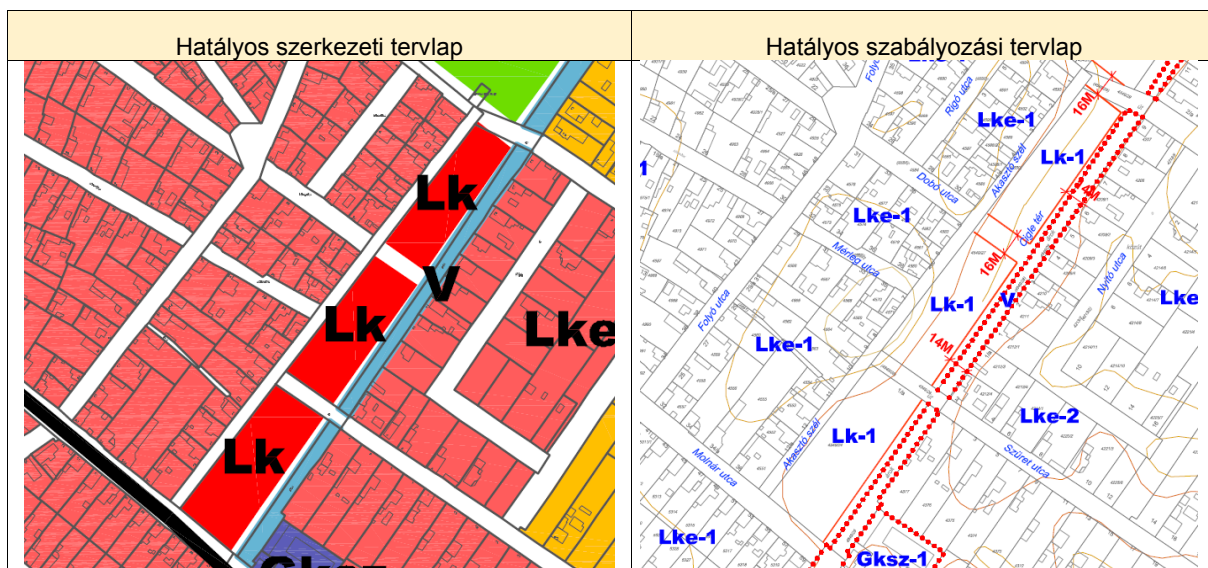




**A második tervezési terület** a 4549/24 és 4549/27 hrsz. ingatlanok területe, amely a város keleti részén az Akasztó szél mellett található.

A terület jelenleg még beépítetlen, de már korábban kisvárosias lakóterület kialakítását tervezte 3 tömb kialakításával az Önkormányzat. A hatályos terv ezért Lk területfelhasználásba és Lk-1 övezetbe sorolta a területeket. A terület mérete: ~1,46 ha.

A terület környezetében főleg kertvárosias, családi házas beépítésű lakóterületek helyezkednek el, kisebb intenzitással és alacsonyabb beépítéssel. Ezen kívül egy gazdasági terület található a terület környezetében.



Google-légifotó a tervezési területre:



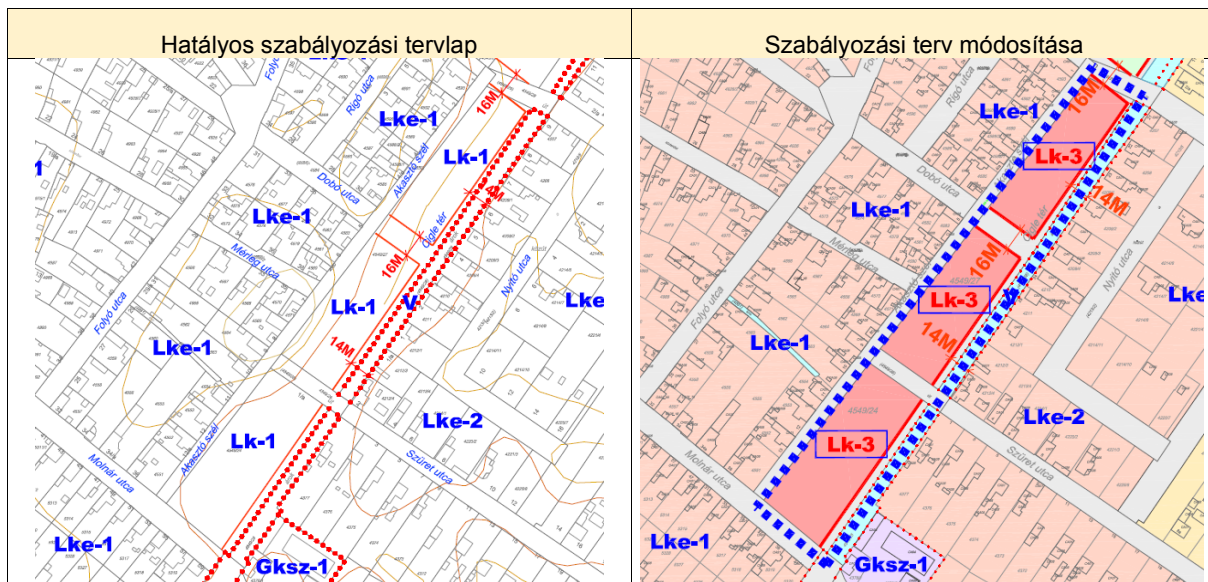
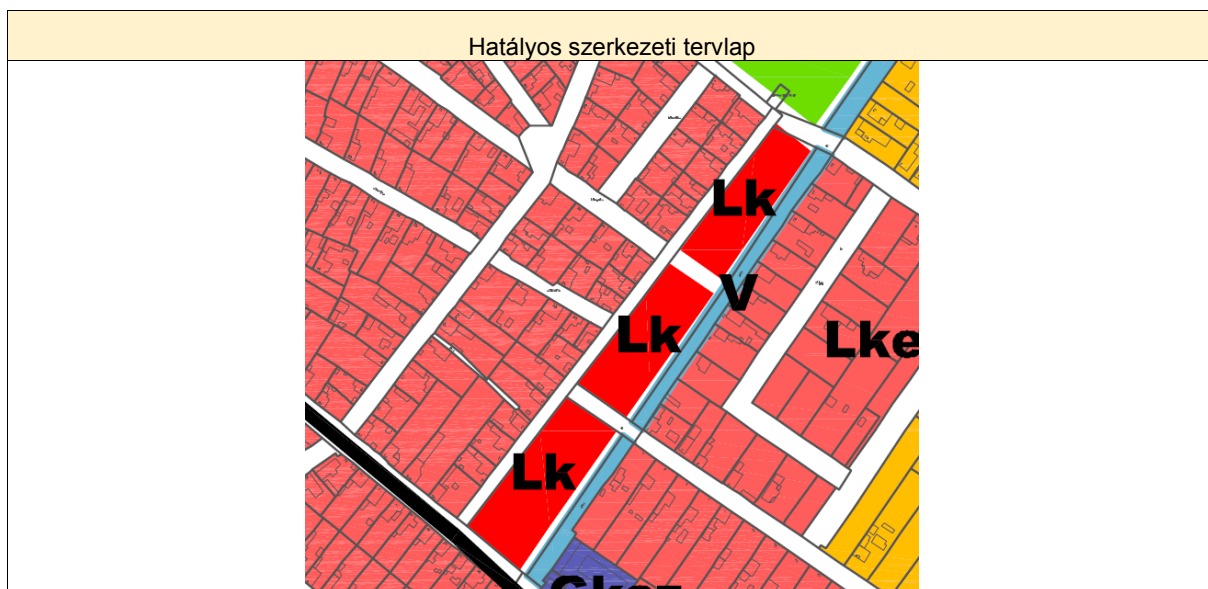
**A módosítás ismertetése:**

A tervezési területet a terv módosítása a kisvárosias lakóterületek közé sorolja.

A változtatás csak annyi, hogy a terület besorolása az Lk-1 jelű övezet helyett az Lk-3 jelű övezet lesz, mivel ebben az övezetben kisebb épületmagasság megengedett, 12,5 méter helyett 7,5 méter.

A terület környezetében elhelyezkedő kertvárosias lakóterületek miatt indokolt, hogy a terület a környezetébe jobban illeszkedő legyen a megengedett épületmagasságok csökkentésével.

A változtatás a településképre kedvező hatású. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A változtatás nincs hatással a település Biológiai aktivitás értékére.





A módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1a	0,68	6124, 6126	Gip gazdasági terület	Vt településközponti vegyes
1b	0,16	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Vt településközponti vegyes
1c	0,085	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Zkk zöldterület
2 csak szabályozási tervet érintő módosítás	1,46	4549/24, 4549/27	Lk kisvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Cegléd jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Cegléd város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

### 2.2.2. A helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy egy új, Vt-16 jelű övezetet hoz létre:

Új, Vt-16 jelű építési övezet kialakítása a Helyi építési szabályzatban:

#### 60/A § (1) A Vt-16 jelű építési övezet előírásai:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m <sup>2</sup> )         | 5000                 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 45                   |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)  | 45                   |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 9,0                  |
| g) Beépítési sűrűség   | 1,2                  |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 10                   |
| h) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A párkánymagasság legfeljebb 9,5 m, de az utcaképi homlokzatok legfeljebb 50 %-án lehet 5,5 m-nél magasabb.
- (4) Az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő.

### 2.2.3. Szabályozási terv módosítása

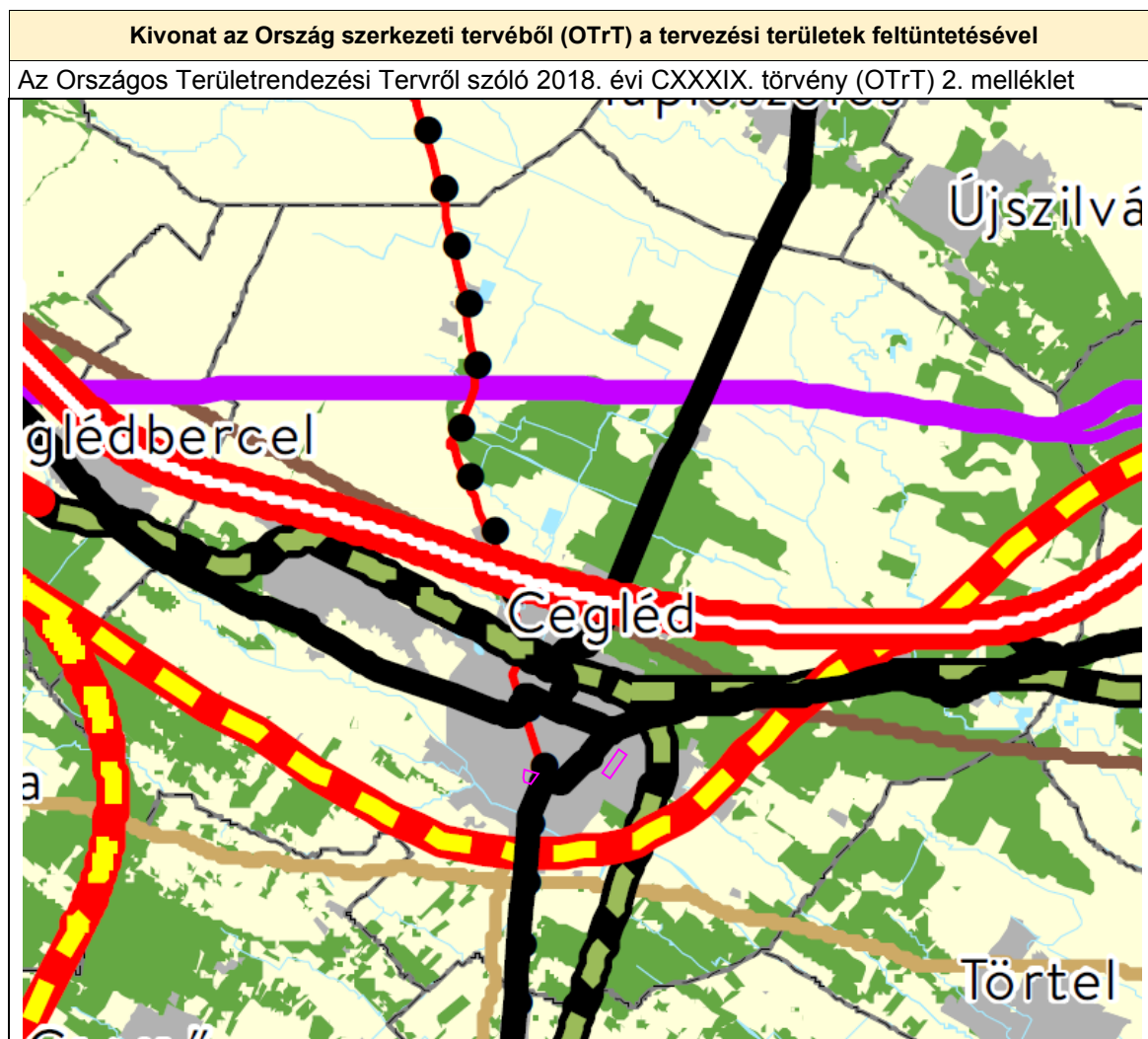
A Szabályozási terv módosítása a településszerkezeti terv módosításával összhangban készül, annak megfelelően változnak az övezetek az egyes módosítási területeken.

### 2.2.4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)

### Országos Területrendezési Terv



Országos területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények
Erdőgazdálkodási térség	Atomerőmű (meglévő)	VTT-tározó (meglévő)
Mezőgazdasági térség	Atomerőmű (tervezett)	VTT-tározó (tervezett)
Vízgazdálkodási térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
Települési térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
<b>Közülekedési hálózatok és egyedi építmények</b>	Gyorsforgalmi út (meglévő)	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
Gyorsforgalmi út (tervezett)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
Főút (meglévő)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
Főút (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	<b>Hulladékgazdálkodási létesítmények</b>
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	Földgázszállító vezeték (meglévő)	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)	Földgázszállító vezeték (tervezett)	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
Országos kerékpárútvonal	Kőolajszállító vezeték (meglévő)	<b>Alaptérképi elemek</b>
Országos kikötő (meglévő)	Termékvezeték (meglévő)	Országhatár
Határkikötő (meglévő)		Megyehatár
		Település közigazgatási határa

A magasabb rendű hatályos tervek közül az OTTrT kötelező előírásainak lényegesebb elemei a következők:

- A város beépített területének nagy része a települési térségbe tartozik.
- A város területének a települési térségen kívüli legnagyobb része a mezőgazdasági, kisebb része a erdőgazdálkodási, illetve vízgazdálkodási térségbe tartozik.
- A város területét érinti az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala.
- A város területét érinti a nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal.
- A város területét érinti az országos kerékpárút nyomvonala.

**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei  
és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek**

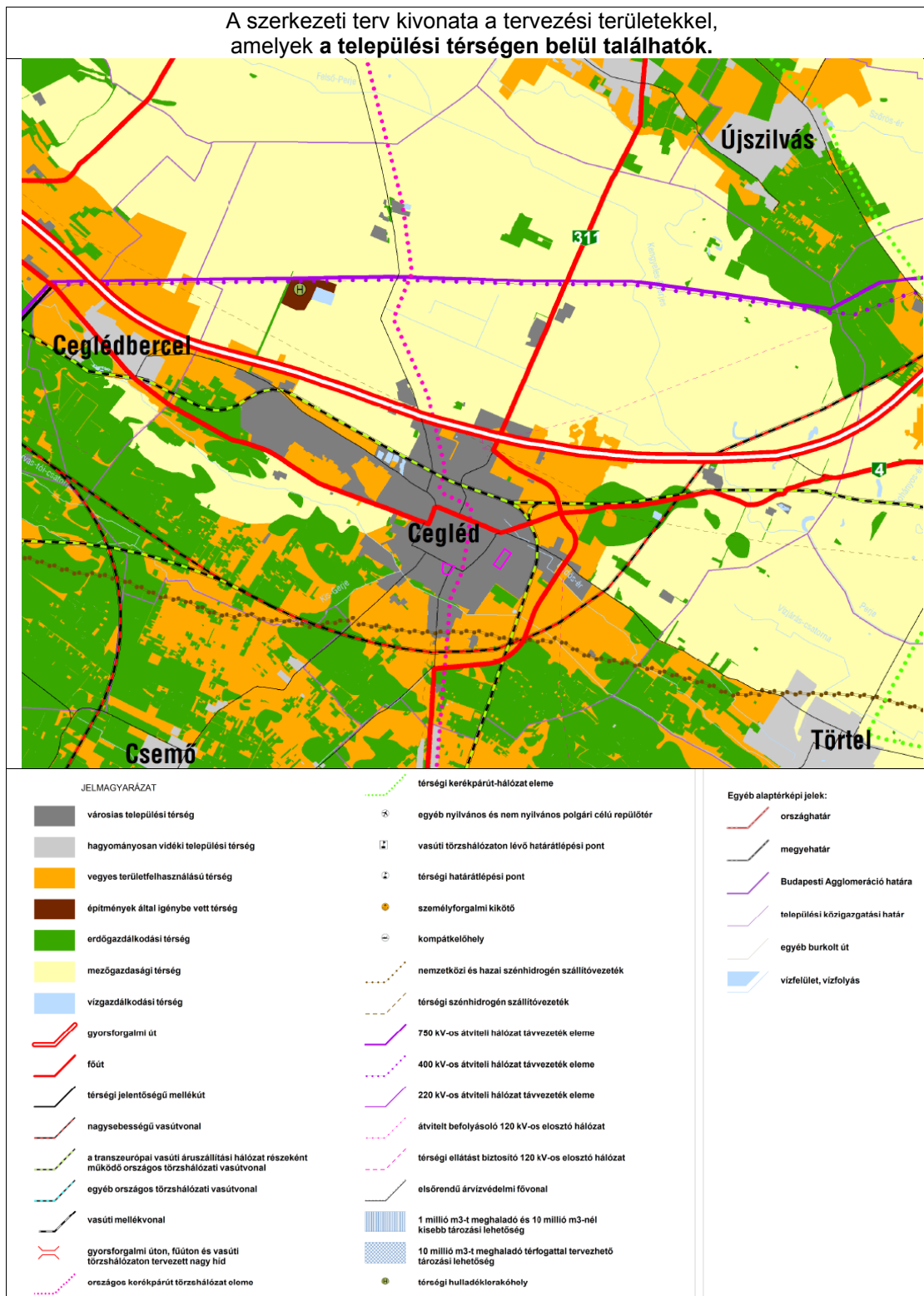
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák		
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	X	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
erdőterület	X	-
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	X	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségértározók területe	-	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	-

A módosítással érintett területek belterületen helyezkednek el, az erdőállományt, és a szőlő- és gyümölcskataszterrel érintett területeket nem érintik.



## Kiemelt térségi terv (PMTrT)

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területekkel,  
amelyek a települési térségen belül találhatók.



<b>A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ceglédet érintően:</b>						
A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott terület-nagyságok (ha)	Területi hatásvizsgálat alapján számított kiinduló érték (M4)	PMTrT alapján további fejlesztési lehetőség (ha)	korábbi terv-módosítások során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybe vett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 -0,116 +12,5 <hr/> +28,114	-	
Vegyes térség	3634,33	3590,46	538,57	-8,5 -3,33 -12,5 <hr/> -24,33 <b>-0,4</b> <b>-2,15,</b> <b>-2,49,</b> <b>-2,0</b>	-	507,20
Építmények által igénybe vett térség	72,33	157,02	-	+0,116	-	
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	4197,24	1049,31	-3 +20,07 <b>-0,29</b> <b>-26,79</b>	-	1039,30
Mezőgazdasági térség	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -20,07 <hr/> -36,653 <b>-0,62</b>	-	2062,44
Vízgazdálkodási térség	74,33	74,33	7,43	-	-	7,43
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>24487,46</b>	<b>24487,46</b>	<b>-</b>			

**A PMTrT övezetei:**

<b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE</b> KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	közigazgatási terület	módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	-	-
építmények által igénybe vett térség	X	-
vegyes területfelhasználású térség	X	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
<b>térségi övezetek</b>		
magterület övezete	X	-
ökológiai folyosó övezete	X	-
puffer terület övezete	X	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	-
honvédelmi terület övezete	X	-

## IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területe nem változik, a módosítással érintett területek a beépítésre szánt kategórián belül változnak és a városias települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak.

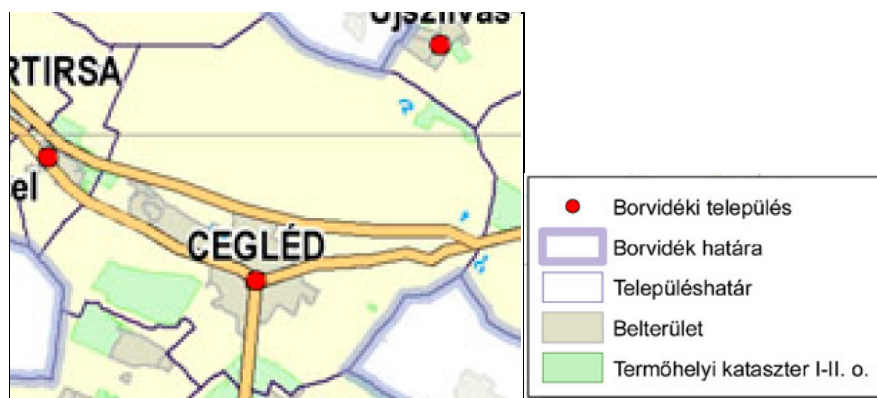
Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) előírásainak megfelel.

A módosítással érintett területek az erdőállományt érintik.

Az OTRT 13.§ előírásai: 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Cegléd borvidéki település, de az országos szőlő- és gyümölcs-termőhely kataszter hatálya alá tartozó területeken nem történik beépítésre szánt terület kijelölése.



## 2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.3.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 2.3.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával, mivel a változtatással érintett területek kiterjedése minimális, összesen ~2,3 ha.

A tervezett változtatások nem érintenek meglévő zöldfelületet.

Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető, de helyi szinten inkább a pozitív hatások jelentkeznek a zöldterületi átszervezésnek köszönhetően. A javasolt kisebb zöldfelület kedvező hatású a településképre is.

A várható hatások erőssége és iránya nem lépi túl azt a mértéket, amikor indokolt lenne környezeti hatásvizsgálat, hatásbecslés, valamint környezeti vizsgálat és értékelés készítése.

### 2.3.1.2. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítások táj- természet- és környezetvédelmi szempontból nem hoznak jelentős változást, a meglévő táj- és természetvédelmi, ökológiai területek érintettsége nem áll fenn.

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem érintenek védett természeti területeket, vagy tájértékeket. A tervezett változtatások jellegükből és kiterjedésükből adódóan nem igénylik város településszerkezeti tervében rögzített tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok kiegészítését.

### 2.3.1.3. Biológiai aktivitás-érték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitás értékének számítása hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek alapján történik.

A tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások zöldterületi szempontból helyi szinten jelentősek, a zöldfelületi rendszer egészére és az ellátottsági szintre is hatással vannak.

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegének változása a módosítások következtében:

módosítás száma	terület mérete (ha)	jelenlegi területfelhasználás	BIA szorzó	tervezett területfelhasználás	BIA szorzó	BIA változás
1a	0,68	Gip	0,4	Vt	0,5	0,07
1b	0,16	Lke	2,7	Vt	0,5	-0,35
1c	0,085	Lke	0,4	Zkp	6	0,28
						<b>0,00</b>

**A módosítások egyenlege +0,00 pont, így további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.**

## 2.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 2.3.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemei és szerkezete változatlanok.

Az első tervezési területen a tömbbelsőben tervezett közkert kedvező hatású a településképre és a zöldfelületi rendszerre. A módosítás során a zöldfelületi rendszer további elemeinek fejlesztési igénye nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően fogalmazta meg.

### 2.3.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A város zöldfelületi ellátottsága jelen módosításban foglaltak megvalósulása esetén javul. Az új funkció megjelenésével a zöldfelületek kertészeti kialakításának minősége és igényessége kell, hogy javuljon.

### 2.3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### 2.3.3.1. Közúti közlekedés

A területet a Déli út – Kőrösi út irányban érinti a 441. számú főút. A főúthoz nyugat felől csatlakozó Déli út szakasz és a Kőrösi út északi szakasza települési utak. A 4 ágú csomópontban az elsőbbségi viszonyokat jelzőtábla szabályozza.

**A csomópont fejlesztésére vizsgált körforgalmú kialakítás a rendelkezésre álló, nem beépített területen a kamion és autóbusz forgalomnak megfelelő paraméterekkel nem biztosítható, így a 6124 hrsz. telek részleges közterületi szabályozását sem javasoljuk.**

A területet érintő utak közterületi szélessége megfelel a forgalmi igényeknek.

Az érintett utak tervezési kategóriája:

Kőrösi út (Déli úttól délre)	B.IV.b.C.
Déli út (Kőrösi úttól nyugatra)	B.V.c.B.
Hattyú utca és Halász utca	B.VI.d.B.

#### 2.3.3.2. Közösségi közlekedés

A területet érintik a Volánbusz Kőrösi úton közlekedő járatai (550 – 557 számú). A terület utasforgalmát a főúton buszöbölben elhelyezett Ruhagvár megálló megfelelően lebonyolítja.

#### 2.3.3.3. Kerékpáros közlekedés

A terület nyugati határán halad a Kőrösi út mentén kiépített kerékpárút, amely biztosítja a városközpont kapcsolatát.

#### 2.3.3.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Új beépítés esetén a parkolási igények telken belül, az OTÉK előírásainak megfelelően biztosítandók.

### 2.3.4. KÖZMŰVESÍTÉS

Cegléd városban a közműellátás - víz, szennyvíz, villamos-energia, gáz, telefon, internet és kábel TV ellátás - teljes körűnek mondható.

Cegléd város elfogadott településrendezési tervében meghatározásra kerültek a város közművesítésével kapcsolatos fejlesztési irányelvek, mind a meglévő, mind az új beépítési területeknél.

A városban a közművek kiépítettségénél továbbra is a vízellátás, a gázellátás, és a hírközlés /90-95 %/, illetve a villamosenergia-ellátás hálózatai /100 %-os/ jelenti az európai szintűnek tekinthető mennyiségi kiépítettséget. A város szennyvíz csatornázása és szennyvíztisztítása 2015-re megoldottnak tekinthető. A szennyvíztisztító-telep felújítása, intenzifikálása megtörtént.

A városban a közműellátásnál a következő évtizedben a minőségi követelmények teljesítésére kell törekedni. A minőségi követelményeket többek között elektromos és hírközlési légvezeték hálózatok átépítése földkábeles hálózattá, azbeszt anyagú vízvezeték korszerű műanyag KPE, vagy göv csövekre történő cseréje jelentheti. Az említett közmű rekonstrukciókat gazdaságosan az útrekonstrukciókkal összekötve lehet megoldani.

A városban továbbra is a csapadék-vízvezetés tartozik azon feladatok közé, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő burkolt utak mentén meg kell oldani, ahol még nem került megvalósításra.

A tervezési területen történő módosítások nem igényelnek közműfejlesztést, mivel a terület közművesítése már teljes körűen megoldott.

Ki szeretnénk emelni, hogy a területeken közműveket lehetőleg közterületeken kell elhelyezni. A tervezett új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A város új fejlesztési területein a közművek kiépítését csak egységes rendszerben előközművesítéssel, összközműves ellátással javasoljuk megvalósítani.

A tervezési területen történő módosítások nem igényelnek közműfejlesztést.

#### 2.3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Tekintettel arra, hogy a vizsgálati fejezetek megállapítása szerint a tervezés által érintett terület környezeti állapota a tervezett funkciónak megfelelő és nincsenek (és *nem tervezettek*) a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése a módosítással érintett területek vonatkozásában nem indokolt.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**  
**- jóváhagyandó munkarész -**

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**...../2020. (.....) ÖK. HATÁROZATA**  
**261/2016. (X. 20.) ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. A 261/2016. (X. 20.) Ök. határozattal elfogadott Cegléd Város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja:
  - 1.1. A határozat hatálya területi értelemben Cegléd város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 261/2016. (X. 20.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M21 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
  - 1.2. A biológiai aktivitásérték egyenlege  
A biológiai aktivitásérték számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege megfelel.
  - 1.3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az M-1 melléklet 1.1. pontja szerint.
  - 1.4. Pest megye Területrendezési Terve és a jelenlegi TRT módosítás területi mérlege: az 1. melléklet 2. sz. táblázata szerint.
2. Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlapok 2020. .... lépnek hatályba.
3. Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős:

**Dr. Diósgyőri Gitta**  
címzetes főjegyző

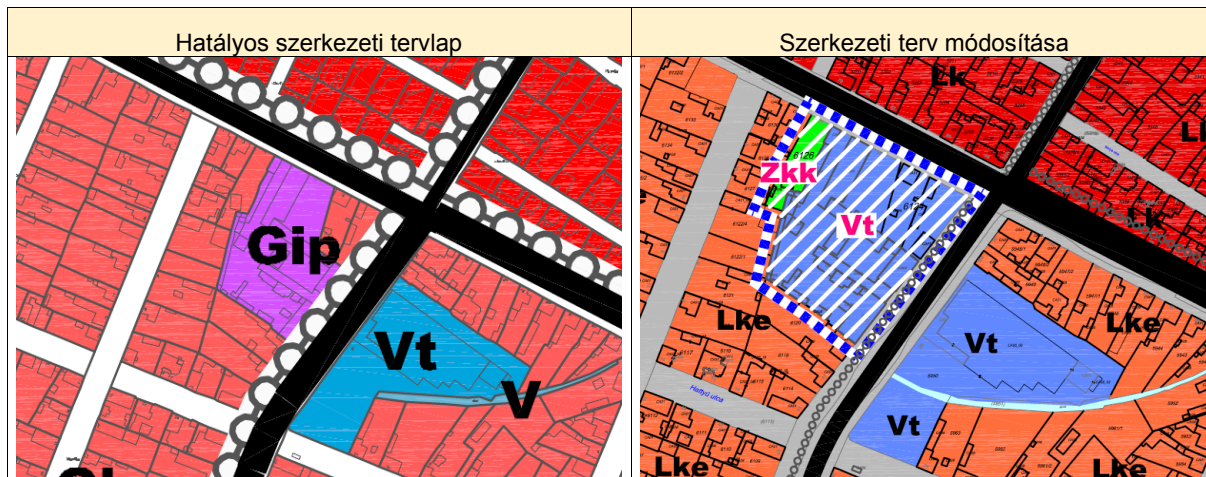
**Dr. Csáky András**  
polgármester



## 1. MELLÉKLET

## 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

## 1.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói



sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1a	0,68	6124, 6126	Gip gazdasági terület	Vt településközponti vegyes
1b	0,16	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Vt településközponti vegyes
1c	0,085	6124, 6126	Lke kertvárosias lakóterület	Zkk zöldterület
2 csak szabályozási tervet érintő módosítás	1,46	4549/24, 4549/27	Lk kisvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület

## 1.2. A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRE módosítás területi mérlege Ceglédet érintően:

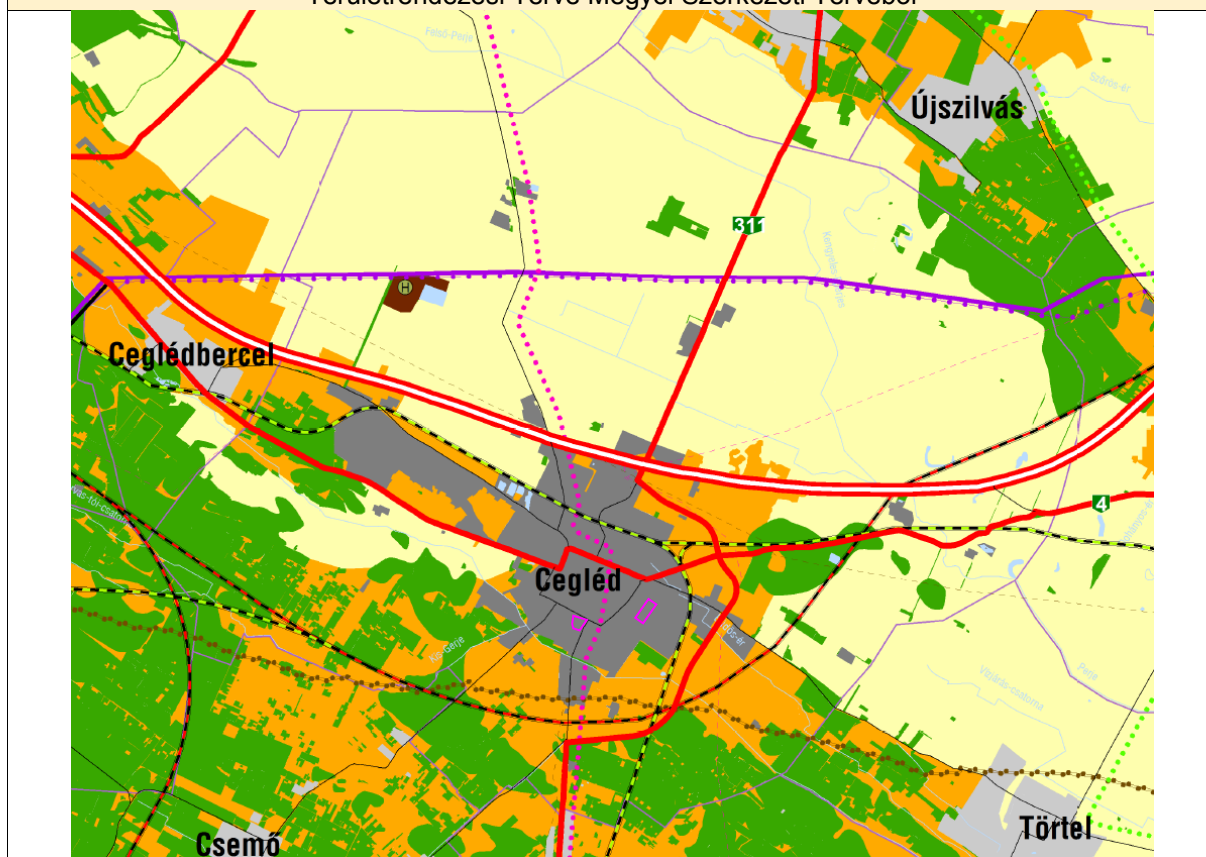
2. sz. táblázat:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Ceglédet érintően:						
A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott terület-nagyságok (ha)	Területi hatásvizsgálat alapján számított kiinduló érték (M4)	PMTrT alapján további fejlesztési lehetőség (ha)	korábbi terv-módosítások során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybe vett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Városias települési térség	2478,73	2470,33	-	+11,5 +4,23 -0,116	-	

				+12,5		
				+28,114		
Vegyes térség	3634,33	3590,46	538,57	-8,5 -3,33 -12,5 -24,33 <b>-0,4</b> <b>-2,15,</b> <b>-2,49,</b> <b>-2,0</b>	-	507,20
Építmények által igénybe vett térség	72,33	157,02	-	+0,116	-	
Erdőgazdálkodási térség	4197,57	4197,24	1049,31	-3 +20,07 <b>-0,29</b> <b>-26,79</b>	-	1039,30
Mezőgazdasági térség	14030,16	13998,07	2099,71	-7,443 -9,14 -20,07 -36,653 <b>-0,62</b>	-	2062,44
Vízgazdálkodási térség	74,33	74,33	7,43	-	-	7,43
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>24487,46</b>	<b>24487,46</b>	<b>-</b>			

3.

Kivonat Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve Megyei Szerkezeti Tervéből



Igazolás: országos és térségi övezeti kategóriák

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területe nem változik, a módosítással érintett területek a beépítésre szánt kategórián belül változnak és a városias települési térség területfelhasználási kategóriájába tartoznak.

Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) előírásainak megfelel.

### 1.3. Tájrendezés és természetvédelem

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával, mivel a változtatással érintett területek kiterjedése minimális. A tervezett változtatások nem érintenek meglévő zöldfelületet.

Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető, de helyi szinten inkább a pozitív hatások jelentkeznek a zöldterületi átszervezésnek köszönhetően. A javasolt kisebb zöldfelület kedvező hatása a településképre is.

A várható hatások erőssége és iránya nem lépi túl azt a mértéket, amikor indokolt lenne környezeti hatásvizsgálat, hatásbecslés, valamint környezeti vizsgálat és értékelés készítése.

### 1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a város zöldfelületi rendszerének fő alkotóelemei és szerkezete változatlanok.

Az első tervezési területen a tömbbelsőben tervezett közkert kedvező hatású a településképre és a zöldfelületi rendszerre. A módosítás során a zöldfelületi rendszer további elemeinek fejlesztési igénye nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően fogalmazta meg.

### 1.5. Környezetvédelem

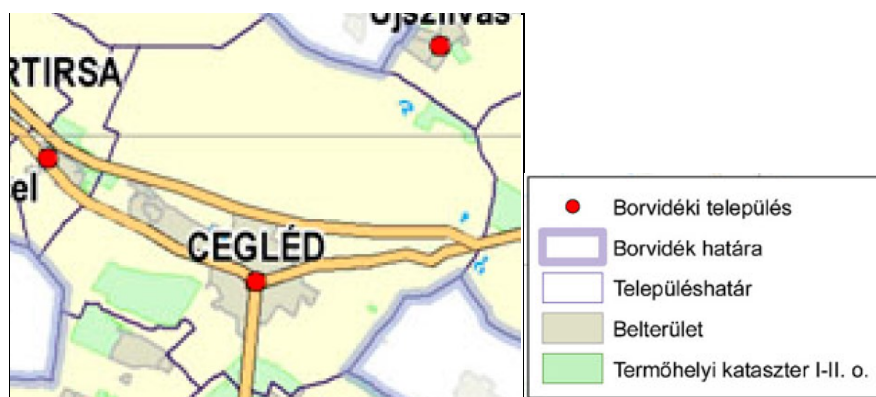
Tekintettel arra, hogy a vizsgálati fejezetek megállapítása szerint a tervezés által érintett terület környezeti állapota a tervezett funkciónak megfelelő és nincsenek (és *nem tervezettek*) a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése a módosítással érintett területek vonatkozásában nem indokolt.

### 1.6. A szőlő- és gyümölcskataszterrel érintett területek

Az OTRT 13.§ előírásai: 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Cegléd borvidéki település, de az országos szőlő- és gyümölcs-termőhelyi kataszter hatálya alá tartozó területeken nem történik beépítésre szánt terület kijelölése.



## 1.7. A település területi mérlege

Területfelhasználás	2019. évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2019. évi változásai (ha)	2019. évi TSZT módosítás területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	275,03		275,03
Kertvárosias lakóterület (Lke)	735,42	-0,16 -0,085	735,176
Falusias lakóterület (Lf)	277,76		277,76
Hétféiházias üdülőterület (Üh)	85,743		85,743
Üdülőházias üdülőterület (Üü)	13,42		13,42
Településközpont terület (Vt)	89,48	+0,68 +0,16	90,32
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszf)	203,45		203,45
Ipari gazdasági terület (Gip)	522,72	-0,68	522,039
Különleges beépítésre szánt területek (K)	193,16		193,16
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	26,187	+0,085	26,272
Zöldterületek (közpark) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)			
Gazdasági erdőterületek (Eg)			
Közjóléti erdő terület(Ep)	2665,195		2665,195
Általános mezőgazdasági területek (Má)	16985,97		16985,97
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	169,1		169,1
Vízgazdálkodási területek (V)	21,09		21,09
Természetközeli terület (Tk)			
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk, Kb)	13,49		13,49
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	2085,685		2085,685
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	124,1		124,1
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>24487</b>	<b>-</b>	<b>24487</b>

## 1.8. A biológiai aktivitás érték számítás

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegének változása a módosítások következtében:

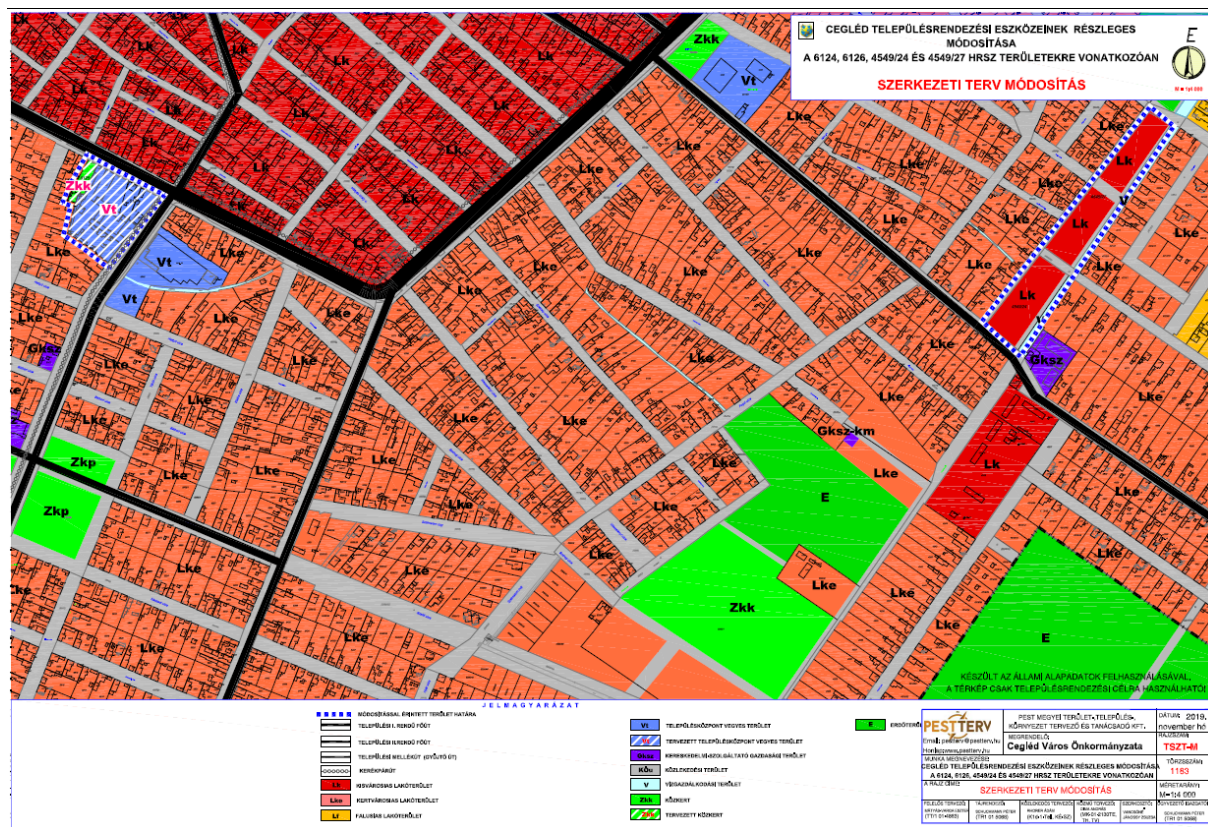
módosítás száma	terület mérete (ha)	jelenlegi területfelhasználás	BIA szorzó	tervezett területfelhasználás	BIA szorzó	BIA változás
1a	0,68	Gip	0,4	Vt	0,5	0,07
1b	0,16	Lke	2,7	Vt	0,5	-0,35
1c	0,085	Lke	0,4	Zkp	6	0,28
						<b>0,00</b>

A módosítások egyenlege +0,00 pont, így további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.



## 2. MELLÉKLET

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M21 jelű tervlap:



**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**

**CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**...../2020.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról Szóló,**  
**AZ 1/2017 (I. 26.), A 20/2017. (VII. 31.), A 28/2017. (X. 27.) ÉS A 15/2019. (V. 30.)**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT**  
**26/2016. (XI. 9.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés *a)*, *b)* és *c)* pontjában, valamint *9. mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés feladatkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,  
a környezetvédelem, természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal,  
a természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,  
vízgazdálkodás, vízvédelem feladatkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
a tűzvédelem, polgári védelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,  
a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala  
a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály,  
az örökségvédelem feladatkörében eljáró Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,  
az örökségvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Erdi Járási Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály,  
a földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala,  
az erdőrendezés, erdővédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,  
a talajvédelem feladatkörében Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,  
a honvédelem feladatkörében Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,  
a határrendészet feladatkörében Pest megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság,  
a bányászat, geológia, csúszásveszély feladatkörében Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Budapesti Bányakapitányság,  
a hírközlés feladatkörében Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság,  
a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megyei Főépítész egyetértésében;

Abony Város Önkormányzata, Ceglédbercel Községi Önkormányzat, Csemő Községi Önkormányzat, Tápiószentmárton Nagyközségi Önkormányzat, Tápiószőlős Községi Önkormányzat, Törtel Községi Önkormányzat, Újszilvás Községi Önkormányzat, Nyársapát Községi Önkormányzat, Mikebuda Községi Önkormányzat, mint érintett települési önkormányzatok,  
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., EDF-DÉMÁSZ Zrt., TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft., ÖKOVIK Kft., Magyar Telekom Nyrt., Invitel Távközlési Zrt., Antenna Hungária Rt., MAVIR Zrt., Magyar Villamos Művek Zrt. Távközlési Osztály, mint út és közmű üzemeltetők,

Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Építésügyi Hivatala,  
Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (I. fokú építéshatóság),  
érintett terület lakossága, székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, egyházak,  
érdekképviselői szervek és civil szervezetek (Partnerek) véleményének a településfejlesztési  
konceptió, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a TAK és a  
településképi rendelet készítéséhez, módosításához a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó  
szervezetekkel, vallási közösségekkel történő partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló  
**27/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet** alapján történt kikérésével a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Cegléd város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet (a  
továbbiakban: Ör.) 3. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A HÉSZ *1. mellékletét* képezik a SZT-1-A, SZT-1-B, SZT-1-C, SZT-2, SZT-2-m1, SZT-M2,  
SZT-M3, SZT-M4 és SZT-M5 jelű és az SZT-M6, SZT-M7, SZT-M8, SZT-M9, SZT-M10, SZT-M11,  
SZT-M12, SZT-M13, SZT-M14, SZT-M15, SZT-M16, SZT-M17, SZT-M18, SZT-M19, SZT-M20,  
**SZT-M21** Szabályozási Tervlapok.

**2. § (1)** Az Ör. a következő 60/A §-sal egészül ki:

**60/A § (1)** A **Vt-16** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható legkisebb építési telek területe (m <sup>2</sup> )	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	45
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	45
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
g) Beépítési sűrűség	1,2
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
h) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A párkánymagasság legfeljebb 9,5 m, de az utcaképi homlokzatok legfeljebb 50 %-án lehet  
5,5 m-nél magasabb.

(4) Az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő.

**3. §** Ez a rendelet ..... lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

**Dr. Diósgyőri Gitta sk.**  
címzetes főjegyző

**Dr. Csáky András sk.**  
polgármester



1. melléklet a .../..... (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2016. (XI. 9.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő, 25. pontba sorolt, SZT-M21 jelű szabályozási tervlappal egészül ki:

„25. SZT-M21” jelű szabályozási tervlap

